

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00299 vom 7. Mai 2013

ZH Verwaltungsgericht, 2013-05-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2012.00299

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00299 du 7 mai 2013

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00299 del 7 maggio 2013

Regeste

Baubewilligung/Inventarentlassung | Baubewilligung / Denkmal- und Ortsbildschutz. Pflicht zur Koordination verschiedener Entscheide, welche die bauliche Entwicklung desselben Areals betreffen sowie einer Bachverlegung im fraglichen Gebiet (E. 6 f.). An der Prüfung der ortsbildschutzrechtlichen Bewilligung besteht kein Interesse mehr, nachdem die Baubewilligung zu Recht aufgehoben wurde und die Baudirektion ein neues Projekt umfassend wird beurteilen müssen (E. 8). Von den Gutachten der KDK und der NHK wäre nur abzuweichen, wenn es etwa Irrtümer, Lücken oder Widersprüche enthielte. Solche Mängel vermochten weder die kommunalen Behörden noch die Bauherrschaft aufzuzeigen (E. 9.4-7). Da der Stadtrat die Inventarentlassungen unter den Vorbehalt stellte, dass für die beschriebenen Neubauprojekte die erforderlichen Bewilligungen erteilt werden können, wären auch die Entlassungen in Bezug auf die übrigen Objekte aufzuheben gewesen, nachdem die entsprechenden Baubewilligungen aufgehoben worden waren bzw. noch nicht vorlagen (E. 9.9-10). Die Vorinstanz hat die Möglichkeit, für die Überstellung der im Gestaltungsplan vorgegebenen Baubereiche eine Ausnahmegewilligung im Sinn von § 220 PBG zu erteilen, zu Recht verneint (E. 11). Teilweise Gutheissung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2012.00299 VB.2012.00300 Urteil der 1. Kammer vom 7. Mai 2013
Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz) , Verwaltungsrichter François Ruckstuhl, Verwaltungsrichter Robert Wolf, Gerichtsschreiber Markus Lanter. In Sachen Aus VB.2012.00299 1. Schweizer Heimatschutz SHS, vertreten durch Zürcherische Vereinigung für Heimatschutz, 2. Zürcherische Vereinigung für Heimatschutz (ZVH), beide vertreten durch RA A, Aus VB.2012.00300 3. B AG, 4. C AG c/o B AG, beide vertreten durch RA D, Beschwerdeführende, gegen Aus VB.2012.00299 1. B AG, vertreten durch RA D, 2. Baukommission Wädenswil, 3. Stadtrat Wädenswil, 2–3 vertreten durch RA E, 4. Baudirektion Kanton Zürich, Aus VB.2012.00300 5. F, 6. G, 7.1 H, 7.2 I, 8. J, 9. K, 10. L, 11. M, 12. N, 5–12 vertreten durch RA O, 13. Schweizer Heimatschutz SHS, vertreten durch Zürcherische Vereinigung für Heimatschutz, 14. Zürcherische Vereinigung für Heimatschutz (ZVH), 13–14 vertreten durch RA A, Beschwerdegegnerschaft, und Aus VB.2012.00299 1. C AG, c/o B AG, vertreten durch RA D, Aus VB.2012.00300 2. Baukommission Wädenswil, 3. Stadtrat Wädenswil, beide vertreten durch RA E, 4. Baudirektion Kanton Zürich, Mitbeteiligte, betreffend Baubewilligung/Inventarentlassung, hat sich ergeben: I. Die Baukommission der Stadt Wädenswil erteilte der B AG mit Beschluss vom 12. Oktober 2010 die baurechtliche Bewilligung für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern und den Umbau eines

Fabrikkomplexes auf den Grundstücken Kat.-Nr. 7340, 7341, 13022 und 13023 auf dem Areal der Halbinsel Giessen in Wädenswil. Zusammen mit diesem Beschluss wurde die Verfügung der Baudirektion des Kantons Zürich vom 12. August 2010 eröffnet, mit der diese die strassenpolizeiliche Bewilligung, die Bewilligung in Bezug auf den überkommunalen Ortsbildschutz, die aufgrund der Landanlagekonzession erforderliche Bewilligung sowie die gewässerschutzrechtliche Bewilligung – zum Teil unter Auflagen – erteilt hatte. Ebenfalls zusammen mit der Baubewilligung wurde der Beschluss des Stadtrats Wädenswil vom 11. Januar 2010 eröffnet, mit dem sechs Gebäude aus dem kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte entlassen worden waren. II. Gegen diese Entscheide erhoben der Schweizer Heimatschutz (SHS) und die Zürcherische Vereinigung für Heimatschutz (ZVH) sowie F und weitere Nachbarn Rekurs bei der Baurekurskommission II (seit. 1. Januar 2011 : Baurekursgericht). Mit Entscheid vom 20. März 2012 vereinigte das Baurekursgericht die gegen die genannten Entscheide erhobenen Rekurse (G.-Nrn. R2.2010.00302–00307; Disp.-Ziff. II Abs. 1). Den Antrag auf gemeinsame Behandlung der Rekurse mit jenen in den Verfahren G.-Nrn. R2.2011.00066 betreffend den Umbau der Fabrikantenvilla (Gebäude Giessen 6, Assek.-Nr. 18, Kat.-Nr. 13022; wegen geplanter Projektänderung sistiertes Rekursverfahren) und R2.2011.00125 betreffend die Verlegung und Sanierung des das Bauareal durchfliessenden Reidbachs wies das Baurekursgericht ab (Disp.-Ziff. II Abs. 2). Es hiess die Rekurse gegen die Baubewilligung vom 12. Oktober 2010 (G.-Nrn. R2.2010.00302 und 00306) gut und hob diese auf (Disp.-Ziff. IV). Die Rekurse gegen die Verfügung der Baudirektion vom 12. August 2010 (G.-Nrn. R2.2010.00303 und 00307) schrieb das Baurekursgericht als infolge Aufhebung der Baubewilligung gegenstandslos geworden ab (Disp.-Ziff. V). Die Rekurse gegen den Stadtratsbeschluss vom 11. Januar 2010 (G.-Nrn. R2.2010.00304 und 00305) hiess das Baurekursgericht teilweise gut (Disp.-Ziff. III Abs. 1). Es hob diesen insoweit auf, als damit die Entlassung des Wohnhauses "Giessenau", Assek.-Nr. 25, Giessen 9, und des Waschhauses (ehemaliges Walchegebäude), Assek.-Nr. 20, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 13023 verfügt worden war. Der Stadtrat wurde eingeladen, diese beiden Gebäude unter Schutz zu stellen (Disp.-Ziff. III Abs. 2). Im Übrigen wies es die Rekurse gegen den Stadtratsbeschluss vom 11. Januar 2010 ab (Disp.-Ziff. III Abs. 3). III. Mit Eingabe vom 7. Mai 2012 erhoben der SHS und die ZVH mit gemeinsamer Eingabe Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit folgenden Anträgen (VB.2012.00299): "1. Es sei in Gutheissung der Beschwerde der angefochtene Entscheid BRGE II Nrn. 0037/2012-0042/2012 vom 20. März 2012 in folgenden Punkten aufzuheben:

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung der Beschwerde gegen den Entscheid der Vorinstanz zuständig.

E. 1.2

Gegen den Entscheid der Vorinstanz haben sowohl der SHS und die ZVH (Beschwerdeführende 1 und 2; im Folgenden: "Verbände") als auch die Bauherrin und die Grundeigentümerin (Beschwerdeführende 3 und 4; im Folgenden: "Bauherrschaft") Beschwerde erhoben. Erstere sind gemäss § 338a Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) zur Beschwerde legitimiert. Für Letztere ergibt sich die Beschwerdelegitimation aus § 338a Abs. 1 PBG.

E. 1.3

Auf die form- und fristgerecht erhobenen Beschwerden ist einzutreten.

E. 1.4

Ausgangsgemäss Dispositivziffer VI [Kosten] und VII [Parteientschädigungen]. 2. Es sei der Stadtratsbeschluss vom 11. Januar 2010 [...] auch insoweit aufzuheben als damit die Entlassung der Gebäude 2.1. AOI-Inv. Nr. 463, Fabrikkomplex Assek.-Nr. 22, Kat.-Nr. 13023, Giessen 8, 2.2. AOI-Inv. Nrn. 466–468, Arbeiterwohnhäuser/Kosthäuser Assek.-Nr. 11, 14 und 15, Kat.-Nr. 13021, Giessen 1–5, aus dem kommunalen Inventar der schutzwürdigen Objekte verfügt wurde und es sei [der Stadtrat] einzuladen, diese vier Gebäude unter Schutz zu stellen. 3. Es sei die Verfügung der [Baudirektion] vom 12. August 2010 (BVV 10-0015) aufzuheben. 4. Eventualiter sei die Sache zur Neubeurteilung im Sinne der Erwägungen direkt an die beiden Erstinstanzen, subeventualiter an die Vorinstanz zurückzuweisen. 5. Es sei festzustellen, dass auch das Verfahren G.-Nr. R2.2011.00066 betreffend Umbau der Fabrikantenvilla mit den anderen hängigen Verfahren, insbesondere den Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bildenden, koordinationsbedürftig ist und es sei die Sache diesbezüglich zur Neubeurteilung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen. 6. Es sei das vorliegende Beschwerdeverfahren mit dem Beschwerdeverfahren der Beschwerdeführenden gegen den Entscheid BRGE II Nr. 0043/2012 betreffend Verlegung und hochwassersicherer Ausbau Reidbach, Gebiet Giessen, Wädenswil, zu vereinigen. 7. Es sei das vorliegende Beschwerdeverfahren zu sistieren, bis der Regierungsrat über den Rekurs der Beschwerdeführenden im Verfahren Geschäfts-Nrn. 64/2012 betreffend Denkmalpflege, Unterschutzstellung der Objekte Fabrikantenvilla, Kölla, Maillart (Kat.-Nr. 13022 und 13023), Halbinsel Giessen in Wädenswil, gemäss Verfügung der Baudirektion vom 29. November 2011 entschieden hat und entweder dieser Entscheid rechtskräftig geworden ist oder eine dagegen erhobene Beschwerde mit dem vorliegenden Beschwerdeverfahren vereinigt werden kann, was bereits jetzt gegebenenfalls beantragt wird. 8. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerschaft." Ebenfalls mit Eingabe vom 7. Mai 2012 erhoben die B AG (Bauherrschaft) und die C AG (Grundeigentümerin) mit gemeinsamer Eingabe beim Verwaltungsgericht Beschwerde gegen den Entscheid des Baurekursgerichts vom 20. März 2012 (VB.2012.00300). Sie beantragten, dieser sei aufzuheben, soweit damit die Rekurse gutgeheissen worden seien, und die Baubewilligungen seien vollumfänglich zu bestätigen. In verfahrensrechtlicher Hinsicht beantragten sie die Durchführung eines Augenscheins; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerschaft und der Vorinstanz. Mit Präsidialverfügung vom 11. Mai 2012 wurden die Verfahren VB.2012.00299 und VB.2012.00300 vereinigt (wo nicht anders vermerkt, beziehen sich die Aktenzitate im Folgenden auf das Verfahren VB.2012.00299). Mit Präsidialverfügung vom 21. Juni 2012 wurde das Sistierungsbegehren des SHS und der ZVH abgewiesen. Die Vorinstanz schloss am 8. August 2012 ohne weitere Bemerkungen auf Abweisung der Beschwerde. Die B AG und die C AG beantragten am 7. September 2012, die Beschwerde des SHS und der SVH sei unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des SHS und der SVH abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die Baudirektion beantragte am 14. September 2012 die Abweisung der Beschwerde des SHS und der SVH. Der SHS und die ZVH stellten am 17. September 2012 den Antrag, die Beschwerde der B AG und der C AG sei unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten derselben abzuweisen. F und die weiteren bereits im

Rekursverfahren beteiligten Nachbarn (vgl. Rubrum) liessen am 14. September 2012 beantragen, die Verfahren VB.2012.00299 und VB.2012.00300 seien separat zu führen. Die Beschwerde der B AG und der C AG sei unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten derselben abzuweisen. Der Stadtrat Wädenswil beantragte am 27. September 2012, die Beschwerde des SHS und der ZVH sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführenden. In Bezug auf die Beschwerde der B AG und der C AG verzichtete der Stadtrat Wädenswil auf das Stellen von Anträgen. Mit ihren weiteren Eingaben hielten die Parteien an ihren Anträgen fest. Die Kammer erwägt:

E. 2

Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet der Entscheid der Vorinstanz vom 20. März 2012, mit dem diese den Inventarentlassungsbeschluss des Stadtrats vom 11. Januar 2010, die Baubewilligung der Baukommission vom 12. Oktober 2010 für den Baubereich A sowie die dieses Bauprojekt betreffende Bewilligung der Baudirektion vom 12. August 2010 beurteilte. Dabei hob die Vorinstanz den Inventarentlassungsbeschluss teilweise, die Baubewilligung vollständig auf. Die Rekurse gegen die Baudirektionsverfügung schrieb die Vorinstanz als infolge Aufhebung der Baubewilligung gegenstandslos geworden ab. Im Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung des Giessenareals sind weitere Entscheide ergangen, die ebenfalls noch nicht rechtskräftig geworden sind und die ebenfalls durch das Verwaltungsgericht zu beurteilen sind. Es handelt sich dabei zum einen um das Projekt der Verlegung des Reidbachs (VB.2012.00298), zum anderen um die Baubewilligung vom 29. November 2011 für die Ersatzneubauten von drei Kosthäusern, die ebenfalls mit Beschluss vom 11. Januar 2010 aus dem kommunalen Inventar der schutzwürdigen Bauten entlassen worden waren (VB.2012.00618). Auch gegen die Bewilligung des Umbauprojekts für die Fabrikantenvilla rekurrerten der SHS und die ZVH an das Baurekursgericht. Dieses Verfahren (R2.2011.00066) ist – soweit ersichtlich – nach wie vor bei der Vorinstanz pendent. Hingegen wurde die diesbezügliche Schutzverfügung der Baudirektion vom 29. November 2011 (betreffend Fabrikantenvilla, Kölla-Anbau und Maillart-Bau) vom Regierungsrat mit Rekursentscheid vom 27. März 2013 bestätigt. SHS und ZVH haben mit Eingabe vom 19. April 2013 angekündigt, auch gegen diesen Entscheid Beschwerde zu erheben. Die Beschwerde ging heute am Verwaltungsgericht ein (VB.2013.00337).

E. 3

Die Vorinstanz war einerseits von den Verbänden, andererseits von F und weiteren Nachbarn (im Folgenden "Nachbarn") angerufen worden. Letztere haben gegen den Rekursentscheid keine Beschwerde erhoben. Sie sind hingegen insofern als Beschwerdegegner am Verfahren beteiligt, als die Bauherrschaft Beschwerde führt. Dies wird bei der Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen zu berücksichtigen sein.

E. 4

Zur tatsächlichen Ausgangslage kann weitgehend auf E. 5 des vorinstanzlichen Entscheids verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Auf der Halbinsel Giessen befinden sich zahlreiche Bauten, die im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung der Stadt Wädenswil verzeichnet sind. Es handelt sich um eine Industrieanlage mit dazugehörigem Fabrikantenwohnhaus, Kosthäusern und Nebengebäuden, die sich im 19. Jahrhundert entwickelt hatte. Gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Wädenswil ist das Baugrundstück Kat.-Nr. 13023 der Industriezone IA und im Ufergrünbereich der Freihaltezone zugeschieden. Im Übrigen

gehört die Halbinsel der zwei- bzw. dreigeschossigen Wohnzone an, im Ufergrünbereich ebenfalls der Freihaltezone. Zudem liegt das Baugrundstück im Perimeter des 1997 erlassenen öffentlichen Gestaltungsplans Giessen. Dieser sollte die Entwicklung der Bebauung auf der Halbinsel zu einer gemischten Nutzung mit hoher baulicher Dichte ermöglichen. Auf dem Baugrundstück Kat.-Nr. 13023 sieht dieser einen Baubereich A vor, der mit verschiedenen, zum Teil inventarisierten Gebäuden überstellt ist. Dabei handelt es sich insbesondere um das Wohnhaus Giessen 9 im Westen, das Waschhaus im Osten sowie den dazwischenliegenden Fabrikkomplex Giessen 8, an den der sogenannte, selber ausserhalb des Baubereichs liegende Kölla-Bau angebaut ist. Für weitere inventarisierte Gebäude ausserhalb des Baubereichs A sind Ersatzbauten im Rahmen des bestehenden Gebäude profils und Erscheinungsbilds zulässig. Hinzu kommt, dass die Halbinsel Giessen als Ortsbild von regionaler Bedeutung inventarisiert ist.

E. 5

Die Bauherrschaft beantragt die Durchführung eines Augenscheins. Der Entscheid, ob ein solcher angeordnet werden soll, steht im pflichtgemässen Ermessen der mit der Sache befassten Behörde. Eine dahingehende Pflicht besteht nur, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht ermittelt werden können. Die Durchführung eines Augenscheins ist somit nur geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten durch ihre Darlegungen vor Ort Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen (RB 1995 Nr. 12 mit Hinweisen). Die auf einem Augenschein beruhenden Feststellungen der Vorinstanz können auch im Beschwerdeverfahren berücksichtigt werden (RB 1981 Nr. 2). Die lokalen Gegebenheiten sind aus den eingereichten Verfahrensakten genügend ersichtlich. Der massgebliche Sachverhalt geht hinreichend aus den Akten hervor, weshalb sich die Fragen, welche die vorliegende Angelegenheit aufwirft, ohne den beantragten Augenschein beantworten lassen. Das Verwaltungsgericht kann deshalb auf dessen Durchführung verzichten.

E. 6

Die Verbände begründen ihren Antrag, Disp.-Ziff. 2 des angefochtenen Entscheids sei aufzuheben und es seien die vorliegenden Verfahren mit dem Verfahren VB.2012.00298 betreffend die Verlegung des Reidbachs zu vereinigen, mit dem Koordinationsgebot (Art. 25a des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 [RPG]).

E. 6.1

Erfordert die Errichtung oder Änderung einer Baute oder Anlage Verfügungen mehrerer Behörden, ist nach Art. 25a Abs. 1 RPG eine Behörde zu bezeichnen, die eine ausreichende Koordination sicherstellt. Diese Behörde hat für eine gemeinsame öffentliche Auflage aller Gesuchsunterlagen und für eine inhaltliche Abstimmung sowie möglichst für eine gemeinsame oder gleichzeitige Eröffnung der Verfügungen zu sorgen (Abs. 2 lit. b und d). Die zu koordinierenden Entscheide dürfen keine Widersprüche enthalten (Abs. 3; vgl. auch §§ 7 ff. der Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997 ; zum Umfang der Koordinationspflicht: Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, 3. A., Zürich 1999, Rz. 792; Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Handkommentar RPG, Bern 2006, Art. 25a N. 63 ff.) . Dabei liegt eine Verletzung der materiellen Koordinationspflicht nicht nur dann vor, wenn einzelne Entscheide oder deren Begründung gleiche Fragen unterschiedlich beantworten, sondern insbesondere auch dann, wenn rechtlich erforderliche

Abstimmungen – etwa im Rahmen von Interessenabwägungen – nicht oder ungenügend erfolgt sind (Arnold Marti, in: Heinz Aemisegger et al. [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zürich etc. 2010, Art. 25a N. 39 mit Hinweisen).

E. 6.2

Die Vorinstanz wies den Vereinigungsantrag ab. Sie führte aus (Entscheid der Vorinstanz, E. 3.2), die Verfahrensvereinigung erfolge durch die Rechtsmittelinstanz aus prozessökonomischen Gründen; sie diene nicht der inhaltlichen Abstimmung von Entscheiden. Es bestehe kein Anspruch auf die Zusammenlegung von Verfahren. Vorliegend seien keine entscheidenden prozessökonomischen Vorteile ersichtlich, die eine Vereinigung der Verfahren nahelegen würden. Die Bachverlegung könne unabhängig von Bauvorhaben auf den streitbetroffenen Grundstücken erfolgen. Umgekehrt müsse die Verlegung des Reidbachs vor Baubeginn rechtlich und finanziell gesichert sein, womit gewährleistet sei, dass allenfalls erforderliche alternative Lösungen für den hochwassersicheren Ausbau des Reidbachs nicht präjudiziert würden.

E. 6.3

Das zu beurteilende Bauvorhaben für den Baubereich A bedarf einer Verlegung des Reidbachs. Die Umweltverbände vertreten zudem die Auffassung, diese Bachverlegung setze ihrerseits einen Schutzentscheid voraus (vgl. dazu VB.2012.00298). Hinsichtlich der notwendigen Verlegung des Reidbachs sieht die baurechtliche Bewilligung vom 12. Oktober 2010 vor, dass vor Baubeginn die Verlegung des Reidbachs rechtlich und finanziell gesichert sein müsse.

E. 6.3.1

Dass das vorliegend zu beurteilende Vorhaben von einem Entscheid betreffend die Bachumlegung abhängig ist, hat nicht zwingend zur Folge, dass das Koordinationsgebot verletzt wurde, da – auch wenn grundsätzlich ein Koordinationsbedarf besteht – nur eine ausreichende Koordination zu gewährleisten ist (dazu sogleich, E. 6.3.2). Ebenso wenig ergibt sich aus der Abhängigkeit des Bauvorhabens von der Bachverlegung automatisch, dass letztere als solche ihrerseits der Koordination mit einem dieses Grundstück betreffenden Baugesuch bedarf, und dass daher die Aufhebung der Baubewilligung auch zur Aufhebung der Bachverlegung führen muss. Dies ist vorliegend nicht der Fall (vgl. VB.2012.00298). Die Gefahr widersprüchlicher Entscheide besteht nicht, wenn erst nach dem Entscheid über die Bachverlegung über ein Baugesuch entschieden wird (vgl. [eine Fusswegverlegung betreffend] VGr, 5. Dezember 2012, VB.2012.00445, E. 2.3).

E. 6.3.2

Mit der gebotenen ausreichenden Koordination ist es vereinbar, Spezialbewilligungen von untergeordneter Bedeutung separat zu erteilen, wenn feststeht, dass sie mit den übrigen Entscheiden nicht abgestimmt werden müssen, die Rechte des Baugesuchstellers und der Drittbetroffenen nicht tangiert werden und soweit die Abtrennung auf Grund des kantonalen Rechts zulässig ist (vgl. Marti, Art. 25a N. 17; Waldmann/Hänni, Art. 25a N. 26). Bei der vorbehaltenen Bewilligung für die Bachverlegung handelt es sich nicht um eine derartige Spezialbewilligung von untergeordneter Bedeutung. Vielmehr ist die Bewilligung Voraussetzung für die Zulässigkeit des Bauvorhabens (vgl. VGr, 25. Januar 2001, VB.2000.00356, E. 4a/bb = BEZ 2001 Nr. 7; BGr, 12. Oktober 2012, 1C_156/2012, E. 6.2.2; vgl. auch Verwaltungsgericht des Kantons St. Gallen, 31. Mai 2012, B 2011/213, E. 3.2).

E. 6.3.3

Die Vorinstanz erwog, die Bachverlegung könne unabhängig von Bauvorhaben auf den streitbetroffenen Grundstücken erfolgen und der Ausgang dieses Verfahrens habe insofern keinen Einfluss auf das Bachprojekt (Entscheid der Vorinstanz, E. 3.2). Dies ist insofern zutreffend, als eine Aufhebung der Baubewilligung die Bachverlegung nicht tangiert. Dies liegt daran, dass die Beurteilung der Bachverlegung von der bestehenden Überbauung ausgehen muss. Sollen hingegen beide Projekte verwirklicht werden, muss auch in Bezug auf die neue (geplante) Überbauung geprüft werden, ob sie mit den gewässerschutzrechtlichen Vorgaben vereinbar ist. Diese Prüfung bildete nicht Gegenstand des die Bachverlegung betreffenden Verfahrens. Soweit sich die Baudirektion in Bezug auf die Einhaltung der gewässerschutzrechtlichen Anforderungen auch zum projektierten Bauvorhaben äusserte, erscheint fraglich, ob damit hinreichend geprüft wurde, ob das geplante Bauprojekt mit dem neuen Bachlauf vereinbar ist. Die Frage kann jedoch offenbleiben. Diese Prüfung wäre jedenfalls im vorliegenden Verfahren vorzunehmen oder mit diesem zu koordinieren gewesen. Der angebrachte Vorbehalt genügt dazu nicht.

E. 6.3.4

Nach dem Gesagten fehlt in Bezug auf das strittige Bauprojekt eine umfassende gewässerschutzrechtliche Beurteilung und Bewilligung. Nachdem die Vorinstanz die Baubewilligung jedoch – zu Recht, wie sich zeigen wird – aufgehoben hat und das Projekt anzupassen sein wird, erübrigt es sich, darauf weiter einzugehen. Die Vorinstanz erwog insofern zutreffend, auf die weiteren Rügen müsse nicht mehr eingegangen werden (Entscheid der Vorinstanz, E. 8.5.4). Auf eine Vereinigung der Verfahren durfte sie dementsprechend verzichten, und eine solche ist auch im Beschwerdeverfahren nicht angezeigt.

E. 7

Auch in Bezug auf das Verfahren R2.2011.00066 (Umbau der Fabrikantenvilla, Giessen 6) machen die Verbände geltend, die Vorinstanz hätte es zur Gewährleistung der notwendigen Koordination mit dem vorliegenden Verfahren vereinigen müssen. Sie begründen diese Rüge vorab damit, dass es in beiden Verfahren an einer umfassenden Schutzverfügung fehle.

E. 7.1

Sollte es im vorliegenden Verfahren an einer solchen Schutzverfügung fehlen (dazu nachfolgend, E. 8), hätten dies die erstinstanzlichen Behörden nachzuholen. Die Frage, ob (auch) in Bezug auf das die Fabrikantenvilla betreffende Projekt eine Schutzverfügung fehlt, kann das Verwaltungsgericht im vorliegenden Verfahren hingegen – mit oder ohne Bezug der Akten des Rekursverfahrens R2.2011.00066 – nicht beurteilen. Dazu bleibt das Baurekursgericht zuständig.

E. 7.2

Eine Koordinationspflicht der Gegenstand des Rekursverfahrens R2.2011.00066 bildenden Entscheide mit den vorliegend angefochtenen Entscheiden liegt schliesslich nicht vor. Letztere sind nicht von der Bewilligung des Projekts "Fabrikantenvilla" abhängig. Ebenso wenig rechtfertigt es der Verdacht, es fehle (auch) dort an einer hinreichenden Schutzverfügung, die vorliegenden Verfahren mit dem Verfahren VB.2013.00337 zu koordinieren. Die Vorinstanz durfte nach dem Gesagten auch auf eine gemeinsame

Behandlung mit dem Rekursverfahren R2.2011.00066 verzichten. Auf einen Beizug der entsprechenden Verfahrensakten kann verzichtet werden. Dies schliesst jedoch nicht aus, dass es im vorliegenden oder in beiden Verfahren an einer umfassenden Schutzverfügung fehlen könnte.

E. 8

Die Verbände rügen, die Vorinstanz habe das Rekursverfahren R2.2010.00307 zu Unrecht als gegenstandslos geworden abgeschrieben. Sie machen geltend, in einem Fall wie dem vorliegenden sei es unverzichtbar, dass ein auf einer Schutzabklärung basierender begründeter Entscheid über die Schutzwürdigkeit und gegebenenfalls anzuordnende Schutzmassnahmen vorliege, bevor über die Inventarentlassung einzelner Objekte entschieden und ein eingereichtes Baugesuch allenfalls bewilligt werde.

E. 8.1

Die Bauherrschaft ist der Auffassung, es sei kein förmlicher Schutzentscheid nötig, da die Baudirektion sowohl für diesen als auch für die Bewilligung zuständig sei. Die Baudirektion verweist auf ihre Ausführungen im Rekursverfahren. Dort finden sich allerdings kaum substanziierte Ausführungen zu dieser Frage. Sinngemäss scheint die Baudirektion der Auffassung zu sein, in zulässiger Weise auf einen formellen Schutzentscheid zu verzichten, indessen einen materiellen Schutzentscheid gefällt zu haben. Die Gemeinde vertritt die Auffassung, auf die Beschwerde sei diesbezüglich nicht einzutreten. Da die Baubewilligung aufgehoben worden sei, bestehe im Moment keine Gefahr, dass potenzielle Schutzobjekte gefährdet würden.

E. 8.2

Die Gemeinde weist zu Recht darauf hin, dass die Baubewilligung für den Baubereich A von der Vorinstanz aufgehoben worden ist, weshalb es den Verbänden diesbezüglich an einem schutzwürdigen Anfechtungsinteresse fehlt. Die Rekursverfahren R2.2010.00303 und R2.2010.00307 betrafen – entsprechend dem Gegenstand der angefochtenen Verfügung der Baudirektion vom 12. August 2010 – das konkrete Bauvorhaben auf dem Baubereich A. Nachdem die Baubewilligung für dieses Bauvorhaben – zu Recht, wie sich zeigen wird – aufgehoben wurde, besteht kein Interesse mehr an der Prüfung der Rechtmässigkeit der angefochtenen Baudirektionsverfügung. Da die Baudirektion unbestrittenermassen keine formelle Schutzverfügung erlassen hat, wird sie ein neues Projekt erneut umfassend beurteilen müssen.

E. 8.3

Da sich die Verfügung der Baudirektion vom 12. August 2010 nicht auf die von der Vorinstanz bestätigten Inventarentlassungen bezieht, besteht insofern – entgegen der Auffassung der Verbände – auch nicht die Gefahr widersprüchlicher Entscheide. Der Entscheid über die Entlassung aus dem kommunalen Inventar der schutzwürdigen Objekte bedarf hier keines Entscheids betreffend den überkommunalen Ortsbildschutz. Den Verbänden entsteht aus der Abschreibung des Rekursverfahrens R2.2010.00307 nach dem Gesagten kein Nachteil. Da sich die Bewilligung der Baudirektion in Bezug auf den Ortsbildschutz und den Denkmalschutz vom 12. August 2010 ausdrücklich nur auf das konkrete Bauvorhaben bezog, besteht an der Prüfung ihrer Rechtmässigkeit kein Interesse mehr, nachdem die Baubewilligung aufgehoben worden ist. Die Bewilligung der Baudirektion enthält weder einen formellen Schutzentscheid, der rechtskräftig werden könnte, noch ist sie bei der Beurteilung des kommunalen Inventarentlassungsentscheids von

Bedeutung. Die Vorinstanz hat das Rekursverfahren R2.2010.00307 zu Recht als gegenstandslos geworden abgeschrieben.

E. 9

Die Vorinstanz hob den Inventarentlassungsbeschluss in Bezug auf das Wohnhaus Giessen 9 und das Waschhaus auf und lud den Stadtrat ein, diese beiden Gebäude unter Schutz zu stellen (Entscheid der Vorinstanz, Disp.-Ziff. III Abs. 2).

E. 9.1

Gemäss § 203 Abs. 2 PBG erstellen die für Schutzmassnahmen zuständigen Behörden Inventare. Diese sollen eine Bestandesaufnahme der in Betracht fallenden Schutzobjekte ermöglichen. Die Erstellung der Inventare bzw. die Inventaraufnahme als solche bewirkt (noch) keinen Schutz (VGr, 19. August 2005, VB.2005.00242, E. 4.1 mit Hinweisen). Das Inventar begründet jedoch die Vermutung der Schutzwürdigkeit der verzeichneten Objekte und die zuständige Behörde ist verpflichtet, sich mit dieser Vermutung auseinanderzusetzen. Diese Auseinandersetzung erfolgt beim Entscheid darüber, ob eine dauernde Schutzmassnahme anzuordnen sei. Dabei kann dieser Entscheid entweder in einer definitiven Unterschutzstellung oder in einer Entlassung aus dem Inventar bestehen (RB 1990 Nr. 13; VGr, 19. Mai 2010, VB.2009.00662, E. 3.3). Wie die Inventarentlassung kann dabei auch der materielle Schutzentscheid in einer Baubewilligung mitenthalten sein, soweit für beide Entscheide die gleiche Behörde zuständig ist und sich diese darin vorfrageweise mit der Schutzzweckverträglichkeit der geplanten Eingriffe auseinandersetzt. Ein solcher projektbezogener Schutzentscheid ist mitunter zweckmässiger als eine vom Bewilligungsentscheid separierte formelle Unterschutzstellung, der von Natur aus eine gewisse Starrheit anhaftet (VGr, 27. März 2013, VB.2012.00373, E. 3.1.1).

E. 9.2

Die Vorinstanz führte aus, die Begründung, mit welcher der Stadtrat sich in Bezug auf das Wohnhaus Giessen 9 über die beiden Gutachten der KDK und der NHK hinweggesetzt habe, verfange nicht und sei teilweise aktenwidrig. So habe sich die NHK entgegen den Ausführungen des Stadtrats auch zum Wohnhaus geäussert und sei das Gebäude gemäss KDK nicht nur äusserlich, sondern integral zu erhalten. Es sei angesichts des am Augenschein gewonnenen Eindrucks nicht nachvollziehbar, weshalb die Zeugenschaft äusserlich nicht mehr gewährleistet sein solle. Der Stadtrat habe übersehen, dass die Besonderheit der Anlage in der lockeren Durchmischung von Fabrik- und Wohnbauten liege und das Wohnhaus Giessen 9 in diesem Sinn zur Industrieanlage gehöre. Darüber hinaus lege es für sich Zeugenschaft für die Bau- und Wohnkultur Mitte des 19. Jahrhunderts ab. In Bezug auf das Waschhaus erwog die Vorinstanz, auch diesbezüglich verneine der Stadtrat die Zeugeneigenschaft entgegen den Gutachten der KDK und der NHK. Dieser verkenne den Zusammenhang des Waschhauses mit der Fabrikanlage und ihren einstmaligen Bauherren. Die KDK habe ausführlich dargelegt, wie die ausgefallene Architektur des Waschhauses zu erklären und kulturgeschichtlich einzuordnen sei. Daraus werde klar, dass es sich nicht bloss um die Marotte eines damaligen Industriellen handle. Die Eigenschaft als "Kuriosum", mithin als spezielles Phänomen und etwas Aussergewöhnliches, spreche für und nicht gegen die Erhaltung des Waschhauses. Sodann bilde das Waschhaus zusammen mit der Fabrikantenvilla und dem Bootshaus eine ortsbaulich wichtige Einheit (Entscheid der Vorinstanz, E. 7.5.7).

E. 9.3

Die Bauherrschaft hält dem zunächst entgegen, die Vorinstanz habe die fachkundige Beurteilung der örtlichen Natur- und Heimatschutzkommission übergangen, ohne darzulegen, weshalb es diese als irrelevant beurteile. Die Vorinstanz habe sich somit über die von der örtlichen NHK vorgenommene Interessenabwägung hinweggesetzt, ohne dafür triftige Gründe anführen zu können. Damit habe sie zu Unrecht in den Spielraum eingegriffen, der den kommunalen Behörden zustehe.

E. 9.4

Der Einwand der Bauherrschaft ist unbegründet.

E. 9.4.1

Den Gutachten der KDK und der NHK, auf die sich die Vorinstanz stützte, kommt nach der Rechtsprechung erhebliche Bedeutung zu. Von den ihnen zugrunde liegenden tatsächlichen Feststellungen darf nur aus triftigen Gründen abgewichen werden, etwa wenn das Gutachten Irrtümer, Lücken oder Widersprüche enthält (vgl. VGr, 4. Mai 2005, VB.2005.00009, E. 2.1 mit Hinweisen = RB 2005 Nr. 61 = BEZ 2005 Nr. 27; 10. Dezember 2008, VB.2008.00404, E. 3.1.2).

E. 9.4.2

Die beiden Gutachten können daher nicht einfach mit dem Hinweis auf eine anders lautende Einschätzung der örtlichen NHK entkräftet werden. Vielmehr müsste deren Beurteilung aufzeigen, inwiefern die Gutachten der KDK und der NHK Irrtümer, Lücken oder Widersprüche enthalten.

E. 9.4.3

Die Befassung mit dem Projekt sowie die Würdigung der kantonalen Gutachten und die Abwägung der infrage stehenden Interessen durch die örtliche NHK sind nicht dokumentiert. In den Akten findet sich weder ein Protokoll des vorgenommenen Augenscheins noch ein begründeter Antrag an den Stadtrat. Die im angefochtenen Stadtratsbeschluss wiedergegebene Beurteilung vermag die Gutachten der NHK und der KDK nicht infrage zu stellen, zumal jeweils nur auf das KDK-Gutachten und dabei nur auf die Anträge der KDK unter Ziff. 3.2 hingewiesen wurde. Mangels anderweitiger Hinweise ist davon auszugehen, dass die einlässliche Begründung dieses Antrags unter Ziff. 4.3, insbesondere S. 22 f. (Waschhaus) und S. 24 (Giessen 9), ebenso unberücksichtigt blieb wie das Gutachten der NHK.

E. 9.4.4

Sodann trifft es nicht zu, dass sich die Vorinstanz mit der Auffassung der örtlichen NHK nicht auseinandergesetzt hätte. Vielmehr legte sie überzeugend dar, weshalb sie deren Auffassung, der sich der Stadtrat mit Beschluss vom 11. Januar 2010 angeschlossen hatte, nicht zu folgen vermochte (Entscheid der Vorinstanz, E. 7.5.6 ff.). Auf diese Ausführungen kann verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Die Vorinstanz nahm dabei eine Interessenabwägung vor (Entscheid der Vorinstanz, E. 7.5.10). In der schlichten Feststellung, die "Interessen an der unter ortsbildschützerischen und denkmalpflegerischen Gesichtspunkten optimierten Gesamtlösung" würden die Interessen am Erhalt der verschiedenen Objekte überwiegen, kann demgegenüber – entgegen der Auffassung der Bauherrschaft – keine hinreichend begründete Interessenabwägung erblickt werden, an welche die Rekursinstanz gebunden gewesen wäre.

E. 9.4.5

). Die Vorinstanz hat die Zulässigkeit der erteilten Ausnahmegenehmigung somit zu Recht verneint. Die Baugenehmigung erweist sich auch aus diesem Grund als fehlerhaft.

E. 9.5

Die Ausführungen der Vorinstanz zum Wohnhaus Giessen 9 sind zutreffend und können sich auf die beiden Gutachten der NHK und der KDK stützen. So führte die NHK aus, es sei zu hinterfragen, ob die bestehenden Gebäude Giessen 9 und Walchegebäude (Waschhaus) nicht besser erhalten bleiben müssten. Aus Sicht der NHK müssten diese zwei Zeitzeugen unbedingt erhalten bleiben. Die KDK führte aus, der Bau sei in seiner äusseren Erscheinung ohne angebauten Schuppen zu erhalten. Im Innern seien die Tragstruktur und die bestehende Raumausstattung zu erhalten. Das Wohnhaus besitze eine intakte und schutzwürdige Innenausstattung aus der Zeit zwischen 1849 und dem frühen 20. Jahrhundert. Die gesamte Primärstruktur der Bauzeit sei intakt. Ein Teil der Innenausstattung stamme aus der Zeit, als das Haus im Besitz der Familie Pfenninger war. Sie zeige in ihrer stilistischen Ausgestaltung Elemente des Heimatstils. Das Wohnhaus "Giessenau" sei ein wichtiger Zeuge für die Bau- und Wohnkultur Mitte des 19. Jahrhunderts. Als einziges noch intakt erhaltenes Wohnhaus auf dem Areal habe es einen hohen Stellenwert. Seine ungeschmälerte Erhaltung sei daher wichtig.

E. 9.5.1

Die Ausführungen der Bauherrschaft vermögen diese zutreffenden Erwägungen nicht infrage zu stellen. Insbesondere vermögen sie die Einschätzung der Vorinstanz, dem Wohnhaus Giessen 9 komme als Baute an der Seefront eine wesentliche, das Ortsbild prägende Bedeutung zu, nicht in Zweifel zu ziehen. Aus dem Umstand, dass der Situationswert – neben dem Eigenwert – im Inventar als "erhaltenswert" qualifiziert wird, kann nicht geschlossen werden, das Gebäude sei gerade nicht zu erhalten.

E. 9.5.2

Von Irrtümern, Lücken oder Widersprüchen in den Gutachten der KDK und der NHK (vgl. vorstehend, E. 9.4.1) kann keine Rede sein. Die Ausführungen der NHK in ihrem Gutachten waren – entgegen der Auffassung der Bauherrschaft und des Stadtrats – nicht unklar. Im Rahmen der Beantwortung der gestellten Frage, die sich nicht auf die Schutzwürdigkeit bestehender Objekte, sondern auf die Ortsbild- und Landschaftsverträglichkeit des damals vorgesehenen Neubaus richtete, wies die NHK darauf hin, die Entwicklungsstudie der Bauherrschaft mache ortsbaulich keinen Sinn. Es seien verschiedene Massstudien durchzuführen, wobei zu hinterfragen sei, ob das Wohnhaus Giessen 9 nicht besser erhalten bleiben müsste. Dieses müsse aus Sicht der NHK "unbedingt erhalten bleiben". Auch das Gutachten der KDK wurde vom Stadtrat – wie erwähnt (E. 9.4.3; Entscheid der Vorinstanz, E. 7.5.6) – nicht korrekt gewürdigt. Dies kommt schon dadurch zum Ausdruck, dass der Stadtrat im angefochtenen Beschluss vom 11. Januar 2010 nur auf S. 9 des KDK-Gutachtens hinwies. Die eingehenden Ausführungen, mit denen die KDK darlegte, dass es sich beim Wohnhaus Giessen 9 um einen wichtigen Zeugen für die Bau- und Wohnkultur Mitte des 19. Jahrhunderts handle, dessen ungeschmälerte Erhaltung wichtig sei, blieben vom Stadtrat unbeachtet.

E. 9.6

Es besteht nach dem Gesagten keine Veranlassung, von den beiden Gutachten der KDK und der NHK abzuweichen. Die anders lautende Beurteilung der örtlichen NHK vermag die beiden Gutachten nicht in Zweifel zu ziehen und ist nicht nachvollziehbar. Die Vorinstanz hat die Entlassung des Wohnhauses Giessen 9 aus dem kommunalen Inventar daher zu Recht aufgehoben.

E. 9.7

Dasselbe gilt mit Bezug auf das Waschhaus. Auch hier fokussiert der Inventarentlassungsbeschluss zu Unrecht allein auf den Eigenwert des Objekts und auf die vermeintliche "unter ortsbildschützerischen und denkmalpflegerischen Gesichtspunkten optimierte Gesamtlösung" (vgl. vorstehend, E. 9.4). Die Beurteilung der örtlichen NHK, der sich der Stadtrat angeschlossen hat, vermag nicht zu überzeugen. Sie übergeht insbesondere vollständig die Bedeutung des Waschhauses für das Ortsbild und als Teil einer ortsbaulichen Einheit zusammen mit der Fabrikantenvilla und dem Bootshaus. Es trifft denn auch – entgegen der Auffassung der Bauherrschaft – nicht zu, dass der Grund für die fehlende Begründung im NHK-Gutachten darin läge, dass dem Waschhaus unter Gesichtspunkt des Ortsbildschutzes keine wesentliche Bedeutung zukäme. Vielmehr wies die NHK darauf hin, dass das damals zu beurteilende Vorhaben "kein befriedigendes Resultat in Bezug auf das Ortsbild" erziele (NHK-Gutachten). Ferner setzte sich die örtliche NHK und mit ihr der Stadtrat nicht mit den einlässlichen Ausführungen der KDK auf S. 22 f. ihres Gutachtens auseinander. Der Entscheid der Vorinstanz ist daher auch in Bezug auf das Waschhaus nicht zu beanstanden.

E. 9.8

Die Vorinstanz hob den angefochtenen Inventarentlassungsbeschluss – wie sich gezeigt hat, zu Recht – insoweit auf, als damit die Entlassung des Wohnhauses Giessen 9 und des Waschhauses aus dem kommunalen Inventar beschlossen worden war (Entscheid der Vorinstanz, E. 7.5.10, S. 25). Sodann wies die Vorinstanz zutreffend darauf hin, dass damit das Bauvorhaben nicht mehr realisiert werden könne, was – neben anderen Gründen – zur Aufhebung der Baubewilligung führe (Entscheid der Vorinstanz, E. 7.5.11).

E. 9.9

Die Inventarentlassung des Fabrikkomplexes Giessen 8 erachtete die Vorinstanz hingegen – gleich wie jene der Kosthäuser (Entscheid der Vorinstanz, E. 7.5.5; dazu nachfolgend, E. 9.10) – als zulässig. Dabei ging sie allerdings nicht auf die im Inventarentlassungsbeschluss enthaltene Anordnung ein, wonach die Inventarentlassung unter dem Vorbehalt stehe, "dass für die beschriebenen Neubauprojekte die erforderlichen Bewilligungen erteilt werden können" .

E. 9.9.1

Dieser Vorbehalt zeigt, dass der Stadtrat nicht zum Schluss kam, es könne auf Schutzmassnahmen gänzlich verzichtet und gleichzeitig der Grundeigentümerschaft überlassen werden, wie sie die Vorgaben des Gestaltungsplans umsetze. Vielmehr wollte der Stadtrat sicherstellen, dass die bestehende Bebauung nur durch "die beschriebenen Neubauprojekte" ersetzt werden kann. Die Inventarentlassung kommt damit praktisch einem materiellen Schutzentscheid gleich, der zwar keine Erhaltung der bestehenden Situation verlangt, jedoch insbesondere der ortsbildprägenden Bedeutung der einzelnen Gebäude Rechnung tragen will. Die gewählte Formulierung, die auf die rechtskräftige Erteilung der erforderlichen Bewilligungen abstellt, vermag die Erreichung dieses Ziels

allerdings nur bedingt zu gewährleisten. Zum einen bedeutet die rechtskräftige Erteilung von Bewilligungen nicht, dass das fragliche Vorhaben auch so umgesetzt wird. Zum anderen bietet dieses Vorgehen nicht Gewähr dafür, dass der prägenden Bedeutung auch in Zukunft derselbe Stellenwert beigemessen wird. Anders als bei einem materiellen Schutzentscheid soll der Inventareintrag vorliegend nicht bestehen bleiben.

E. 9.9.2

Der Stadtrat wollte die einzelnen Gebäude nach dem Gesagten nicht unabhängig von konkreten Überbauungsprojekten aus dem Inventar entlassen. Vielmehr machte er die Inventarentlassung von den Bauabsichten der Bauherrschaft abhängig, was insbesondere unter dem Aspekt der Verhältnismässigkeit grundsätzlich sinnvoll erscheint. Der gewählte Weg über den erwähnten Vorbehalt ist jedoch nicht zielführend. Die Aufhebung der Baubewilligung führt nämlich dazu, dass die Entlassung des Fabrikkomplexes Giessen 8 von der Realisierung eines Projekts abhängig macht, das nicht verwirklicht werden kann. Dem kann nur mit der Aufhebung der Inventarentlassung Rechnung getragen werden. Im Übrigen führt die Aufhebung der Baubewilligung und die Notwendigkeit der Erarbeitung eines neuen Projekts dazu, dass eine wesentliche Bewilligung vorbehalten wird, was dem Koordinationsgebot widerspricht. Die Vorinstanz hätte den Inventarentlassungsbeschluss daher auch insoweit aufheben müssen als er den Fabrikkomplex Giessen 8 betraf.

E. 9.10

Auch die Entlassung der Kosthäuser (Giessen 1, 2 sowie 3–5) aus dem kommunalen Inventar steht gemäss Disp.-Ziff. 1 und 2 des Stadtratsbeschlusses vom 11. Januar 2010 unter dem Vorbehalt, dass für die beschriebenen Neubauprojekte die erforderlichen Bewilligungen rechtskräftig erteilt werden können. Die Bewilligung für das diesbezügliche Bauprojekt bildete aber nicht Gegenstand des Rekursverfahrens.

E. 9.10.1

Der Umstand, dass – im Unterschied zum Baubereich A – zusammen mit der Inventarentlassung noch keine Baubewilligung erteilt wurde, verstärkt die erwähnten Bedenken gegen den mit der Inventarentlassung verbundenen Vorbehalt (vorstehend, E. 9.9). War der Stadtrat nämlich der Auffassung, eine Inventarentlassung könne nur erfolgen, wenn die Neubauprojekte verwirklicht würden, so handelt es sich bei der entsprechenden Baubewilligung nicht um eine Spezialbewilligung von untergeordneter Bedeutung (vgl. vorstehend, E. 6.3.2). Der Vorbehalt verletzt daher das Koordinationsgebot gemäss Art. 25a RPG. Die Vorinstanz hätte die Inventarentlassung der Kosthäuser deshalb aufheben müssen.

E. 9.10.2

Durch den erwähnten Vorbehalt hat sich der Stadtrat zudem insofern seiner Zuständigkeit gemäss § 211 Abs. 2 PBG entäussert, als er nicht mehr selber prüfen konnte, ob es sich beim bewilligten Bauvorhaben um das "beschriebene Neubauprojekt" im Sinn von Disp.-Ziff. 2 des Inventarentlassungsbeschlusses handelt. Inwieweit das mittlerweile von der Baukommission bewilligte Projekt mit dem übereinstimmt, das dem Inventarentlassungsbeschluss zugrunde liegt, lässt sich aufgrund der vorliegenden Akten nicht abschliessend beurteilen. Klar ist jedoch, dass das Projekt bis zur Baueingabe am 30. Juni 2011 noch Änderungen erfuhr. Die eingereichten Pläne datieren vom 27. Juni 2011. Nicht als unwesentlich erscheint jedenfalls, dass die geplante Verschiebung der Neubauten gegenüber den Standorten der bestehenden Kosthäuser nicht mit jener gemäss

Studienauftrag vom Dezember 2009 übereinstimmt.

E. 9.10.3

Eine Heilung des Koordinationsmangels im Beschwerdeverfahren kommt unter diesen Umständen nicht in Betracht. Der Stadtrat wird sich mit dem zurzeit vorliegenden Projekt auseinandersetzen müssen.

E. 9.11

Die Entlassung der Kosthäuser aus dem kommunalen Inventar ist nach dem Gesagten aufzuheben, ohne dass ihre Rechtmässigkeit materiell zu prüfen ist. Dementsprechend ist diesbezüglich davon abzusehen, die kommunalen Behörden anzuweisen, die Gebäude unter Schutz zu stellen. Vielmehr bleibt es vorderhand schlicht beim Inventareintrag. Einzugehen ist im Folgenden jedoch auf die von den Verbänden in diesem Zusammenhang erhobenen Rügen der mangelhaften Aktenführung und der verfassungswidrigen Vorbefassung der Bewilligungsbehörden.

E. 9.11.1

Die Verbände beanstanden die Aktenführung durch den Stadtrat und die Baudirektion. Diese verletze § 8 VRG. Der Stadtrat habe nie ein Aktenverzeichnis eingereicht, das den Stand der Akten vor dem Entscheid und damit dessen Entscheidungsgrundlage wiedergebe. Es trifft zu, dass die Aktenführung durch die erstinstanzlichen Behörden, insbesondere das Aktenverzeichnis der Gemeindebehörden, mit Blick auf § 8 VRG nicht zu genügen vermag. Die Verbände legen jedoch nicht dar, inwiefern ihnen dadurch ein Nachteil entstanden wäre. Die im Rechtsmittelverfahren eingereichten Akten standen ihnen zur Einsicht offen. Soweit diese unvollständig sein sollten bzw. keine nachvollziehbare Grundlage für die angefochtenen Entscheide bestünde, würde dies zur Gutheissung der Anträge der Verbände oder allenfalls zu einer Rückweisung führen.

E. 9.11.2

Die enge Zusammenarbeit zwischen der Bauherrschaft und den kommunalen und kantonalen Behörden bei der Ausarbeitung des vorliegend strittigen Bauvorhabens ist aus praktischer Sicht zu begrüssen und rechtlich nicht zu beanstanden. Eine verfassungswidrige Vorbefassung ist darin – entgegen der Auffassung der Verbände – nicht zu erblicken. Die Umstände stellen sich in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht entscheidend anders dar als im Entscheid 1C_150/2009 des Bundesgerichts, auf den sich die Verbände berufen. Die Ausführungen des Bundesgerichts in diesem Entscheid sprechen denn auch eher gegen eine verfassungswidrige Vorbefassung im vorliegenden Fall. Bei einem derart komplexen Vorhaben, wie dem vorliegend zu beurteilenden, besteht ein grosses Bedürfnis nach Vorverhandlungen und Vorabklärungen. Diese vorgängige amtliche Befassung mit dem Projekt ist im Sinn der bundesgerichtlichen Rechtsprechung "systembedingt" (BGr, 8. September 2009, 1C_150/2009, E. 3.5 mit Hinweisen). Im Kanton Zürich, der im Baubewilligungsverfahren kein Einspracheverfahren kennt, in dem Dritte ihre Argumente darlegen können, ist es zudem weit weniger problematisch, wenn sich die Baubehörde eine Meinung bildet, ohne diese Argumente zu kennen (vgl. BGr, 8. September 2009, 1C_150/2009, E. 3.5.5).

E. 9.12

Der Entscheid der Vorinstanz erweist sich damit hinsichtlich der beurteilten Inventarentlassungen nur zum Teil als rechtmässig. Die Entlassung des Wohnhauses

Giessen 9 und des Waschhauses aus dem kommunalen Inventar der schutzwürdigen Bauten hat die Vorinstanz zu Recht aufgehoben. Die dagegen gerichtete Beschwerde der Bauherrschaft ist unbegründet. Die Entlassung der Kosthäuser und des Fabrikkomplexes Giessen 8 aus dem Inventar bestätigte die Vorinstanz zu Unrecht. Der Inventarentlassungsbeschluss ist, wie von den Verbänden beantragt, auch diesbezüglich aufzuheben. Eine Pflicht, die Gebäude unter Schutz zu stellen, ergibt sich daraus jedoch – anders als beim Wohnhaus Giessen 9 und beim Waschhaus – nicht. Diese Frage bleibt offen.

E. 10

Die Verbände machen geltend, die angefochtenen Entscheide würden die neuen gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundes verletzen. Die vom Koordinationsprinzip geforderte umfassende Interessenabwägung beeinflusse auch die Inventarentlassungen des Fabrikkomplexes Giessen 8 und der Kosthäuser. Dies sei umso bedeutsamer, als unter gewässerschutzrechtlichen Gesichtspunkten nur die bestehenden Gebäude Bestandesschutz genössen, nicht jedoch an deren Stelle tretende Ersatzneubauten. Ferner vertreten die Verbände in konzessionsrechtlicher Hinsicht die Auffassung, die Landanlage müsse an den Staat heimfallen. Dadurch entstehe eine neue Ausgangslage, woraus auch eine stärkere Gewichtung der öffentlichen Interessen bei der Frage der Inventarentlassung des Fabrikkomplexes Giessen 8 folge. Die Vorinstanz habe diese Rüge daher zu Unrecht nicht behandelt.

E. 10.1

Die Verbände verkennen, dass auch die Inventarentlassung des Fabrikkomplexes Giessen 8 nicht wirksam wird, da die erforderlichen Bewilligungen im Sinn von Disp.-Ziff. 2 des Beschlusses des Stadtrats Wädenswil vom 11. Januar 2010 nicht rechtskräftig erteilt werden können (vorstehend, E. 9.9). Es besteht daher auch in Bezug auf dieses Gebäude kein Interesse an der Prüfung der aufgeworfenen gewässerschutz- und konzessionsrechtlichen Fragen. Auf die diesbezüglichen umfangreichen Ausführungen der Verbände ist daher nicht weiter einzugehen.

E. 10.2

In Bezug auf die Kosthäuser stellt sich die Situation allerdings anders dar. Zum einen lag hier im Zeitpunkt der Inventarentlassung noch kein Baugesuch vor. Auch der Entscheid der Vorinstanz erging, ohne dass gleichzeitig ein Baugesuch zu beurteilen gewesen wäre. Dies stellt – wie erwähnt (E. 9.10) – eine Verletzung des Koordinationsprinzips dar, die im vorliegenden Verfahren nicht zu heilen ist. Die Entlassung der Kosthäuser aus dem Inventar ist demzufolge aufzuheben. Damit entfällt auch hier das Interesse an einer Prüfung der gewässerschutz- und konzessionsrechtlichen Fragen.

E. 10.3

Hinzu kommt, dass im Bereich der Kosthäuser der neue Bachlauf des Reidbachs zu liegen kommen wird. Dieser neue Bachverlauf war im Inventarentlassungsverfahren zu berücksichtigen, zumal die koordiniert mit der Inventarentlassung ergangene Baubewilligung für den Baubereich A ausdrücklich festhielt, vor Baubeginn müsse die Verlegung des Reidbachs rechtlich und finanziell gesichert sein. Es ist nicht ersichtlich, dass dem Umstand, dass Ersatzneubauten auf eine gewässerschutzrechtliche Ausnahmegewilligung angewiesen sein würden, beim Inventarentlassungsentscheid Bedeutung beigemessen worden wäre. Insofern ist die Kritik der Verbände gerechtfertigt.

Dem könnte allenfalls entgegengehalten werden, die Inventarentlassung stehe gemäss Disp.-Ziff. 2 des Stadtratsbeschlusses vom 11. Januar 2010 unter dem Vorbehalt, dass für die Neubauprojekte "die erforderlichen Bewilligungen rechtskräftig erteilt werden können", zu denen auch eine allfällige Ausnahmegewilligung im Sinn von Art. 41c Abs. 1 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV) gehöre. Ob damit die Gefahr widersprüchlicher Entscheide gebannt ist, erscheint jedoch fraglich, braucht hier aber nicht abschliessend geklärt zu werden, nachdem bereits festgestellt wurde, dass der erwähnte Vorbehalt das Koordinationsgebot verletzt (vorstehend, E. 9.10).

E. 10.4

Die Vorinstanz durfte nach dem Gesagten auf eine Prüfung der gewässerschutz- und konzessionsrechtlichen Rügen der Verbände verzichten. Eine solche hat daher auch das Verwaltungsgericht als Beschwerdeinstanz nicht vorzunehmen.

E. 11

Die Bauherrschaft macht – neben der Rüge, die Vorinstanz habe die Inventarentlassungen in Bezug auf das Waschhaus und das Wohnhaus Giessen 9 zu Unrecht aufgehoben – geltend, entgegen der Auffassung der Vorinstanz könne für die Überstellung der im Gestaltungsplan vorgegebenen Baubereiche eine Ausnahmegewilligung im Sinn von § 220 PBG erteilt werden. Diese Bestimmung sei auch auf Gestaltungspläne anwendbar. Die Bauherrschaft sei mit ihrem Projekt, das den bestehenden Fabrikbauten, insbesondere dem Kölla-Anbau mehr Spielraum einräume, den Anliegen der Behörden gefolgt und habe die gemäss Gestaltungsplan zulässige Ausnützung wesentlich zurückgenommen. Die gefundene Lösung erlaube die Realisierung der Erlebbarkeit des Kölla-Anbaus. Ebenso könnten zahlreiche weitere Vorteile, die für die städtische Bevölkerung einen Mehrwert bedeuten würden, erreicht werden. Diese beständen vor allem darin, dass der Bevölkerung eine fast dreimal so grosse Fläche zur Verfügung stehen solle und dies vor allem der Einsehbarkeit des Kölla-Anbaus, aber auch der Erlebbarkeit des Industrieareals insgesamt diene. Es gehe somit nicht nur um eine optimierte Einordnung, sondern um die Schutzobjekte als solche. Damit rechtfertige sich die Annahme besonderer Verhältnisse.

E. 11.1

Die Vorinstanz erwog dazu (Entscheid der Vorinstanz, E. 8.5.3), der Baubereich A sei unter Berücksichtigung der konkreten Verhältnisse auf dem Giessenareal festgesetzt worden und komme damit einer individuell-konkreten Festlegung gleich. Es liege damit gerade keine generell-abstrakte Regel vor, deren Anwendung im Einzelfall zu Ergebnissen führen könnte, die als vom Gesetzgeber nicht gewollt zu betrachten wären. Somit fehle es für die Anwendbarkeit von § 220 PBG an einer grundlegenden Voraussetzung. Es lägen zudem keine Umstände vor, die der Plangeber auch bei sorgfältiger Prüfung der grundstücksspezifischen Gegebenheiten nicht habe ersehen können und deren Berücksichtigung ihn wohl zu einer anderen Festsetzung veranlasst hätte, zumal davon auszugehen sei, dass die Bedeutung der denkmalpflegerischen Bedeutung des Giessenareals bei Planerlass bekannt gewesen sein musste.

E. 11.2

Die Vorbringen der Bauherrschaft vermögen diese Erwägungen nicht zu entkräften. Es ist mit der Vorinstanz darauf hinzuweisen, dass die behauptete bessere gestalterische Lösung keine Ausnahmegewilligung zu rechtfertigen vermag (VGr, 23. Februar 2005, VB.2004.00255, E. 6.2.2). Auch in der notwendigen Rücksichtnahme auf Schutzobjekte,

die bereits bei Planerlass inventarisiert waren, kann kein Ausnahmegrund erblickt werden, zumal die angestrebte Freistellung des Kölla-Anbaus keinesfalls zwingend ist, handelt es sich doch bei diesem seit jeher eben um einen Anbau, der nicht von allen Seiten einsehbar ist und der vor allem vom See her prägend in Erscheinung tritt. Auch in diesem Zusammenhang ist schliesslich darauf hinzuweisen, dass die Testplanung, in der die Baudirektion und die Baukommission Wädenswil eine optimale Berücksichtigung der Anliegen des Ortsbildschutzes und der Denkmalpflege erblickten, womit sie die Gewährung einer Ausnahmegewilligung begründeten, zu Unrecht allein auf die selbständigen Schutzobjekte Maillard, Kölla und Fabrikantenvilla fokussieren (vgl. E.

E. 12.1

Zusammenfassend ergibt sich, dass neben dem Wohnhaus Giessen 9 und dem Waschhaus auch die Kosthäuser nicht aus dem kommunalen Inventar der schutzwürdigen Bauten zu entlassen sind. Dasselbe gilt für den Fabrikkomplex Giessen 8, nachdem die Baubewilligung (zu Recht) aufgehoben worden ist. Die Beschwerde der Verbände in Bezug auf die kommunalen Inventarentlassungen ist damit begründet. Die Beschwerde der Bauherrschaft ist hingegen unbegründet und abzuweisen. In Bezug auf den überkommunalen Ortsbildschutz hat die Vorinstanz das Rekursverfahren zu Recht als gegenstandslos geworden abgeschrieben. Diesbezüglich ist die Beschwerde der Verbände abzuweisen. Allerdings ist zuhanden der weiteren Planung darauf hinzuweisen, dass Zweifel an der hinreichenden Begründung der ortsbildschutzrechtlichen Bewilligung bestehen. Dem wird bei der Prüfung eines angepassten Projekts Beachtung zu schenken sein. Die Baubewilligung für den Baubereich A wurde von der Vorinstanz zu Recht aufgehoben. Die entsprechende Beschwerde der Bauherrschaft ist abzuweisen.

E. 12.2

Damit ist die Beschwerde der Verbände teilweise gutzuheissen. Jene der Bauherrschaft ist abzuweisen.

E. 12.3

Entsprechend dem Verfahrensausgang ist auch die Kosten- und Entschädigungsregelung des vorinstanzlichen Entscheids zu korrigieren, soweit sie die Parteien der jeweiligen Beschwerdeverfahren betreffen. So ist dem Umstand Rechnung zu tragen, dass der Rekurs der Verbände gegen den Inventarentlassungsbeschluss vollumfänglich hätte gutgeheissen werden müssen. Entsprechend ist Disp.-Ziff. VI lit. b des Rekursentscheids dahingehend abzuändern, dass den Verbänden keine Kosten zu auferlegen sind. Stattdessen sind dem Stadtrat 4/9 der Kosten von Fr. 19'870.- aufzuerlegen. Zudem ist der Stadtrat zu verpflichten, den Verbänden für das Rekursverfahren betreffend die Inventarentlassungen eine – neben die gemäss Disp.-Ziff. VII des Rekursentscheids durch die Baukommission und die Bauherrschaft zu bezahlenden Entschädigungen tretende – Parteientschädigung von je Fr. 1'000.- (insgesamt Fr. 2'000.-) zu bezahlen. Disp.-Ziff. VII des Rekursentscheids ist dahingehend zu ergänzen.

E. 13.1

Die festzusetzende Gerichtsgebühr bemisst sich gemäss § 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts vom 23. August 2010 (GebV VGr) nach dem Zeitaufwand des Gerichts, der Schwierigkeit des Falls und – da es sich vorliegend um ein Verfahren ohne bestimmbaren Streitwert handelt – dem tatsächlichen Streitinteresse. Die Gebühr beträgt in der Regel Fr. 1'000.- bis Fr. 50'000.- (§ 3 Abs. 3 GebV VGr) und kann in besonders

aufwendigen Verfahren verdoppelt werden (§ 4 Abs. 1 GebV VGr). Vorliegend wird die Gerichtsgebühr in erster Linie durch das hohe Streitinteresse an der Verwirklichung des Bauvorhabens bestimmt. Hinzu kommen die von den Verbänden vertretenen Interessen grundsätzlicher Natur. Zu berücksichtigen ist ferner, dass es sich um mehrere Verfahren handelt, deren Behandlung einen Mehraufwand verursacht hat. Für die vereinigten Verfahren VB.2012.00299 und VB.2012.00300 ist daher eine Gerichtsgebühr von Fr. 25'000.- festzusetzen.

E. 13.2

Bei der Verteilung der Gerichtskosten ist dem Umstand Rechnung zu tragen, dass das Streitinteresse im Verfahren VB.2012.00300 deutlich grösser war als jenes im Verfahren VB.2012.00299. Streitgegenstand des Letzteren bildeten im Wesentlichen noch die Inventarentlassungen in Bezug auf den Fabrikkomplex Giessen 8 und die Kosthäuser sowie die Frage, ob die Vorinstanz den Rekurs hinsichtlich der ortsbildrechtlichen Beurteilung durch die Baudirektion zu Recht als gegenstandslos geworden abgeschrieben hat. Im Verfahren VB.2012.00300 bildete hingegen neben den durch die Vorinstanz aufgehobenen Inventarentlassungen auch die gesamte baurechtliche Bewilligung noch Streitgegenstand. Demgemäss entfallen die Kosten zu drei Vierteln auf das Verfahren VB.2012.00300, zu einem Viertel auf das Verfahren VB.2012.00299.

E. 13.3

Die Kosten des Verfahrens VB.2012.00299 sind ausgangsgemäss je zur Hälfte den Verbänden (Beschwerdeführende 1 und 2) einerseits sowie der Bauherrschaft (Beschwerdeführende 3 und 4) und dem Stadtrat Wädenswil andererseits aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Parteientschädigungen sind mangels überwiegenden Obsiegens keine zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 VRG). Die Kosten des Verfahrens VB.2012.00300 sind der Bauherrschaft aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Zudem ist diese zu verpflichten, den Verbänden und den Nachbarn eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG).

E. 13.4

Insgesamt sind die Kosten der vereinigten Verfahren somit zu 13/16 der Bauherrschaft, zu je 1/16 unter solidarischer Haftung für 1/8 den beiden Verbänden und zu 1/16 dem Stadtrat Wädenswil aufzuerlegen. Zudem ist die Bauherrschaft zu verpflichten, den Verbänden und den Nachbarn eine Parteientschädigung von je Fr. 3'000.- zu bezahlen.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.